



CNPJ:
47.896.665/0001-99

Início do Fundo:
23/02/2023

Administrador:
BTG Pactual

Público-Alvo:
Investidores em geral

Gestor:
Capitânia Investimentos

Classificação Anbima:
FII Renda Gestão Ativa - Shoppings

Taxa de Administração e Gestão:
0.98% a.a. Sobre o Patrimônio Líquido
Isenção da taxa de gestão¹

Taxa de Performance:
10% do que exceder IPCA + 6%

Quantidade de Cotas:
2,257,492

Ofertas do Fundo:
1ª Oferta – R\$ 34,000,000
2ª Oferta – R\$ 300,000,000

Relatório Gerencial de Julho de 2023



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 116.57

Quantidade de cotistas:
216

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 115.13

Valor de Mercado:
R\$ 263,166,984

Patrimônio Líquido:
R\$ 259,904,912

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 1,10

Dividend Yield¹:
11.93%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/07/2023.

SHOPPINGS AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (TICKER B3: CPSH11)

O “SHOPPINGS AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

OBJETIVO: O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda mediante a exploração comercial dos shopping centers e outlets que constituem o seu portfólio, bem como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda desses ativos. O fundo investe preponderantemente em imóveis prontos, mas está autorizado a participar também em projetos greenfield de shopping centers e outlets.

PROVENTOS: O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano (com verificação semestral). O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 17º (décimo sétimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

¹ Prorrogado desconto da totalidade da taxa de gestão do Fundo até dezembro/2023, com possibilidade de prorrogação.

Resumo

No mês de julho o Fundo apresentou um resultado competência bastante expressivo, de R\$ 35.2 milhões. Esse resultado vem em linha com a estratégia do Fundo de proporcionar aos cotistas tanto uma distribuição diferenciada, como também potenciais ganhos de capital. A maior parte desse resultado mensal veio do ajuste ao valor justo das cotas compradas dos dois fundos que detêm a nossa participação no Shopping Cidade Jardim. Como as cotas foram compradas com desconto em relação ao seu valor patrimonial, o ajuste de avaliação proporcionou aos cotistas uma valorização de 40% na posição e 12.8% no Fundo quando comparado ao fechamento patrimonial do mês anterior.

Com relação ao desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo, o Catarina Fashion Outlet apresentou resultado em linha com o mês anterior, tendo sido recebido pelo Fundo uma remessa de R\$ 668 mil. No ano, o Catarina Fashion Outlet vem superando o orçamento projetado para 2023 em cerca de 10%. O Shopping Cidade Jardim ainda não pagou a primeira remessa de dividendos em função da recente aquisição.

No que diz respeito as aquisições ainda não concretizadas, seguimos avançando com a transação envolvendo o Iguatemi Fortaleza, e estamos próximos de uma formalização do negócio e desembolso da primeira parcela para com a aquisição do ativo.

Continuamos bastante ativo na prospecção de novos shoppings, seguindo a linha de equipamentos mais consolidados e dominantes. Notamos um maior otimismo por parte do mercado, em razão da sinalização de cortes na taxa de juros e da excelente performance dos shoppings este ano.

Por último, distribuímos em agosto (base julho) um dividendo para os cotistas do Ticker CPSH11, de R\$ 1,10 por cota, em linha com a última distribuição do mês passado. O Fundo possuía ao fechamento do mês de julho 216 cotistas, mesmo sem ter realizado uma oferta ao mercado.

Ativos ¹	ABL Total (m²)	ABL Propria (m²)	Participação (%)	% - ABL Própria	Administradora
Catarina Fashion Outlet	29,409	2,941	10.0%	21.1%	JHSF
Iguatemi Bosque Fortaleza	90,165	8,115	9.0%	58.3%	JCC
Cidade Jardim	47,080	2,853	6.1%	20.5%	JHSF
Portfólio	166,654	13,909	8.5%	100.0%	

PROJEÇÃO DE DESEMPENHO DO FUNDO

Parte dos ativos alvo do fundo está sendo adquirida de forma parcelada, no entanto, os resultados gerados desde o início do fundo já são referentes a 100% da participação adquirida.

Premissas foram construídas com base em uma estimativa para os custos do fundo e o budget apresentado para o ano de 2023.

	2023	2024	2025	2026
Dividend Yield Esperado (a.a)²	14.54%	11.63%	10.03%	10.08%

¹ Posições já adquiridas (Catarina Fashion Outlet e Cidade Jardim) e em Elaboração do CCV (Iguatemi Bosque Fortaleza)

² Projeção realizada considerando portfolio atual, premissas do time de gestão e orçamento disponibilizado pela administradora dos shoppings, portanto não há garantia da rentabilidade projetada.

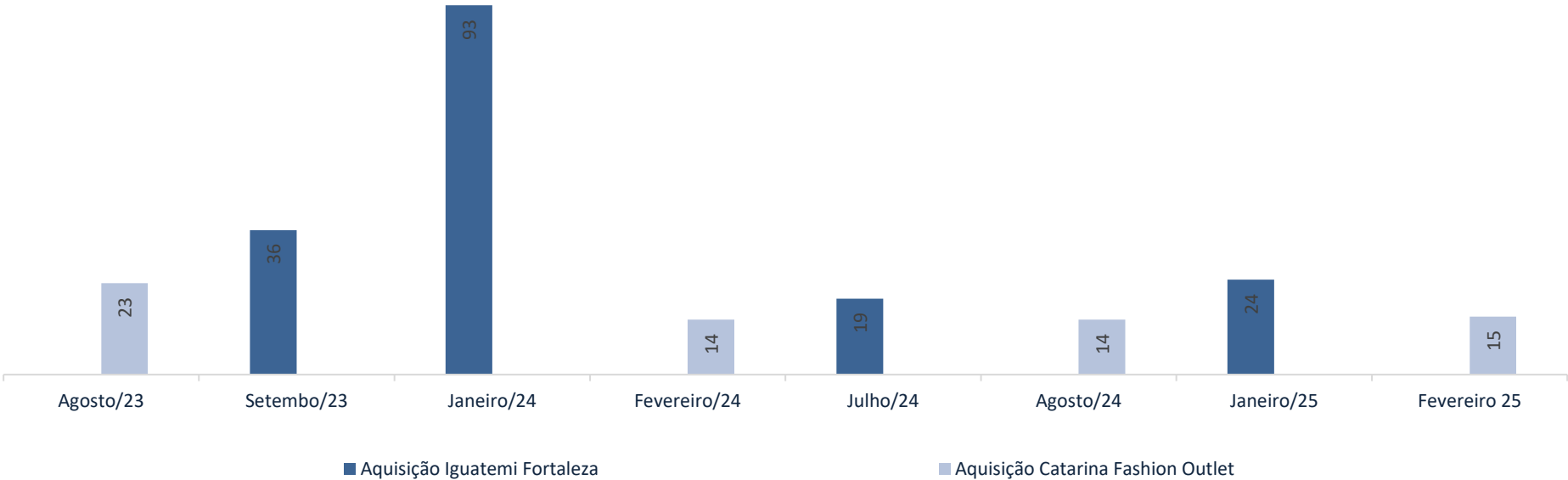
RESULTADO MENSAL

DRE - Capitânia Shoppings	Fev-23***	Mar-23	Abr-23	Mai-23	Jun-23	Jul-23	Acumulado
Receitas	78,363	581,521	684,488	636,549	726,295	35,279,861	37,987,076
Receitas Imobiliárias ¹	59,497	565,830	674,530	610,027	692,145	667,978	3,270,007
Receitas com Cotas de Fundos de RF	18,865	15,691	9,958	26,522	34,150	95,070	200,256
Ajuste a valor justo dos Ativos ²	-	-	-	-	-	34,516,813	34,516,813
Despesas	(13,196)	(24,866)	(25,501)	(24,866)	(29,866)	(42,255)	(160,550)
Taxa de Administração	(3,333)	(15,000)	(15,000)	(15,000)	(20,000)	(20,751)	(89,084)
Taxa de Gestão	-	-	-	-	-	-	-
Outras despesas	(9,862)	(9,866)	(10,501)	(9,866)	(9,866)	(21,504)	(71,465)
Resultado	65,167	556,655	658,987	611,683	696,429	35,237,606	37,826,527
Resultado / Cota	0.19	1.64	1.94	1.80	2.05	15.61	23.22
Ajuste para distribuição do Resultado	(18,468)	(591,445)	60,977	(184,623)	(589,455)	(33,685,832)	(35,008,846)
Inadimplência com Rendas	22,970	6,482	32,672	(16,119)	54,630	2,227	102,862
Valores a Receber	(51,300)	(607,790)	18,442	(174,917)	(653,085)	819,754	(648,894)
Ajuste a Valor Justo dos Ativos	-	-	-	-	-	(34,516,813)	(34,516,813)
Outros	9,862	9,862	9,862	6,413	9,000	9,000	54,000
Resultado Caixa	46,699	(34,790)	719,964	427,060	106,974	1,551,774	2,817,681
Resultado Caixa / Cota	0.14	(0.10)	2.12	1.26	0.31	0.69	4.41
Distribuição*	-	-	-	-	434,364	1,384,510	1,818,874
Distribuição / Cota**	-	-	-	-	1.10	1.10	2.20
Dividend Yield a.a. (cota mercado)	-	-	-	-	-	11.93%	11.93%
Dividend Yield a.a. (cota emissão)	-	-	-	-	14.03%	14.03%	14.03%

¹ Remessa dos shoppings.
² Marcação a mercado dos ativos que compõe a carteira do Fundo, impacto em julho do veículo que detem participação no Shopping Cidade Jardim.
³ Resultado por cota com base no número de 2,257,492 cotas
*Distribuição com base no resultado do mês, pagamento ocorre no mês seguinte.
**Distribuição para o ticker CPSH11
*** No fechamento contábil do mês de fevereiro foi considerado para fins de resultado como se o Fundo tivesse direito a remessa cheia do mês, no entanto, á aquisição foi realizada somente no final do mês (assinatura do compromisso de compra e venda em 23/02/2023) a DRE gerencial apresentada é ajustada para que seja considerado os recebimentos do mês efetivamente recebidos.

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO

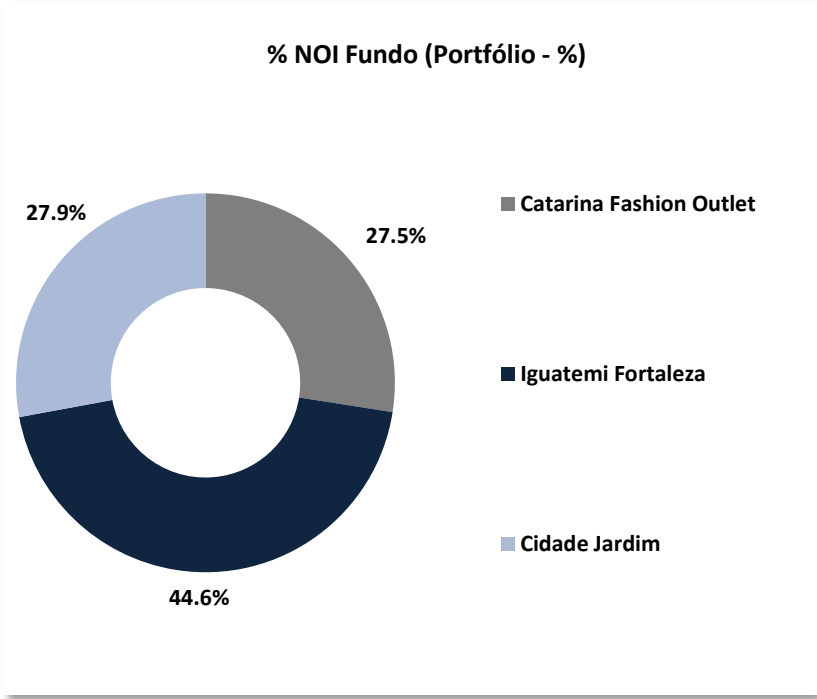
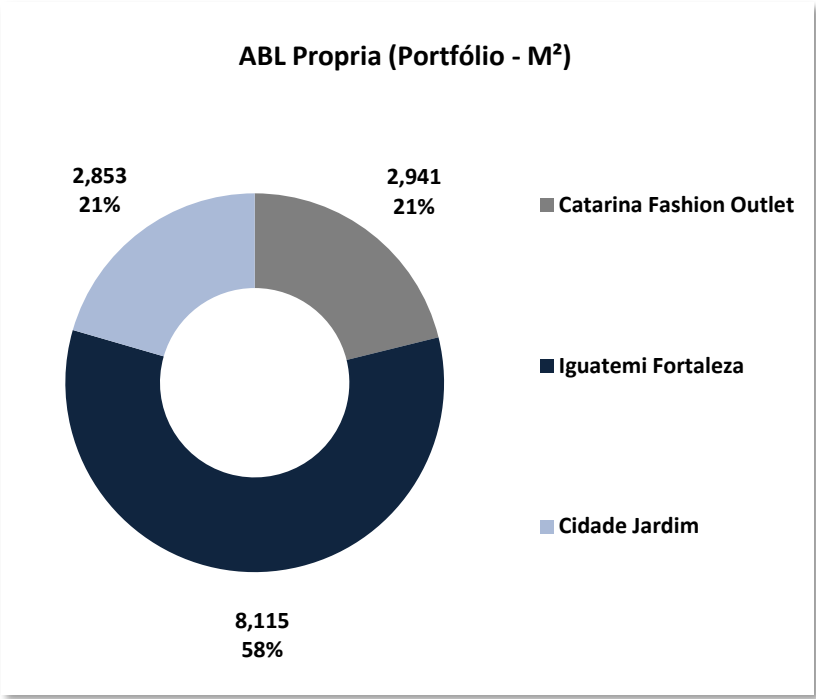
Cronograma de Desembolsos - CPSH11



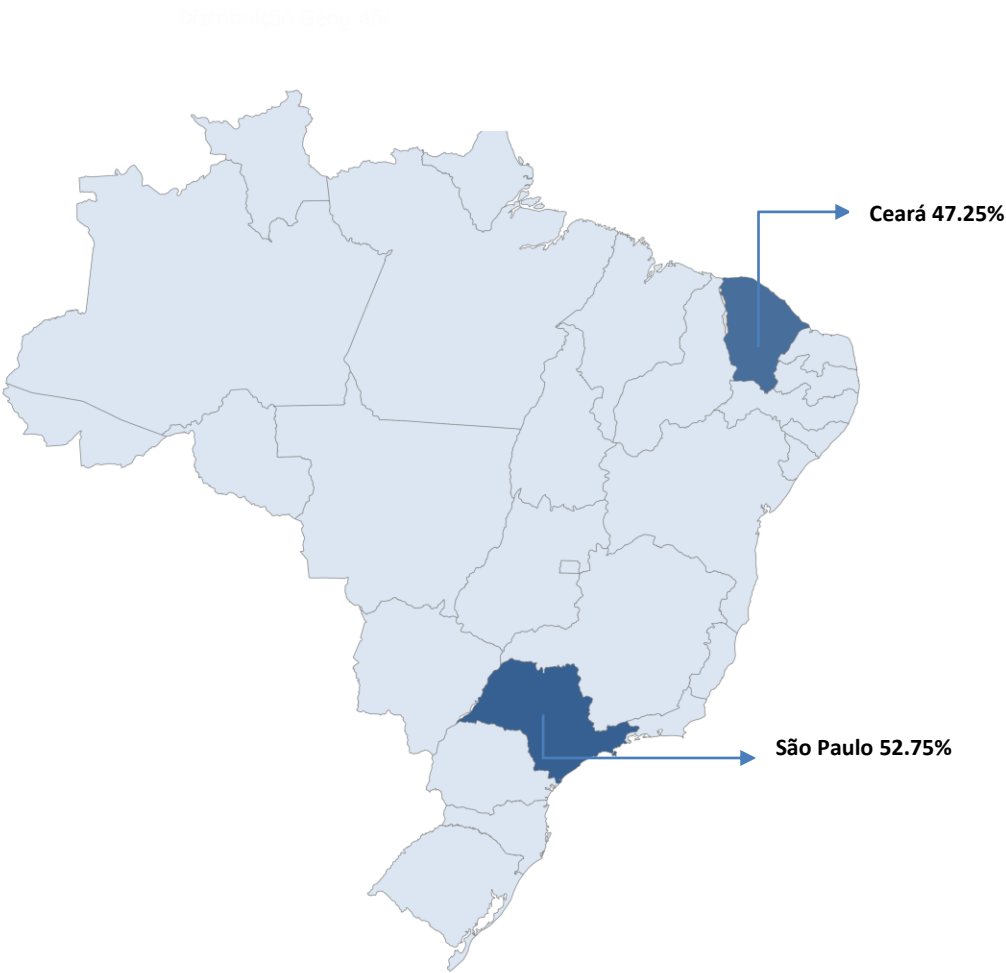
¹ Resultado por cota calculado utilizando a base anterior de cotas do Fundo (liquidações da 2ª oferta ocorreram no final do mês de junho, dia 22 e 29.)

PORTFÓLIO DE ATIVOS

Ativos	ABL Total (m²)	ABL Propria (m²)	Participação (%)	% - ABL Própria	Administradora
Catarina Fashion Outlet	29,409	2,941	10.0%	21.1%	JHSF
Iguatemi Bosque Fortaleza¹	90,165	8,115	9.0%	58.3%	JCC
Cidade Jardim	47,080	2,853	6.1%	20.5%	JHSF
Portfólio	166,654	13,909	8.5%	100.0%	



Distribuição Geográfica - Participação no NOI



¹ Desembolso ainda não realizado.

INDICADORES OPERACIONAIS

Jun/23				Vendas 100%		NOI 100%	
PORTFÓLIO	% da Carteira	ABL (100%)	Ocupação	R\$/m² (LTM)	R\$/m² vs Jun 22 (LTM)	R\$/m² (LTM)	R\$/m² vs Jun 22 (LTM)
Catarina Fashion Outlet	26.0%	29,409	100.0%	R\$ 35,640	10.1%	R\$ 2,686	12.4%
Iguatemi Fortaleza	46.0%	90,165	91.3%	R\$ 21,597	7.9%	R\$ 1,557	15.0%
Cidade Jardim	28.0%	47,080	100.0%	R\$ 44,524	4.6% ¹	R\$ 3,244	7.8% ¹
Shoppings AAA (CPSH11)	100.0%	166,654	96.0%	R\$ 31,660	7.6%	R\$ 2,323	12.3%

¹Considerando ABL inaugurada na última expansão do Shopping Cidade Jardim.

	Catarina Fashion Outlet	Iguatemi Fortaleza	Cidade Jardim	Média ¹
Cap Aquisição ²	8.2%	7.5%	8.3%	7.9%
Cap FTM ³	9.2%	8.5%	8.3%	8.6%



¹Ponderado pela participação do ativo no fundo.

²Base Orçamento de 2023.

³Forward 12 months, considerando efeito do parcelamento.

CATARINA FASHION OUTLET



CATARINA FASHION OUTLET ¹	
Preço de Aquisição:	R\$ 97,572,774
Endereço:	Rod. Presidente Castello Branco SP 280, Km 60 – São Roque – SP
Ano de Entrega:	2014
Área Terreno:	268,487 m²
ABL Total:	29,409 m²
¹ Participação Adquirida:	10.0%
ABL Própria:	2.941 m²
Ocupação Atual:	100%
Vendas/m² LTM:	R\$ 35,062 / m²
NOI/m² LTM:	R\$ 2,661 / m²
² Cap Rate	8.2%
³ Cap Rate - FTM	9.2%

¹Participação adquirida do *mall* atual, sem direito a expansão

²Com base em NOI orçamento 2023

³Cap Rate considerando efeito do parcelamento

PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Nike	1341 m²
Adidas	1031 m²
Gucci	555 m²
Burberry	286 m²
Track & Field	203 m²

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

Imóveis	R\$/m²	Pago	2S23	1S24	2S24	1S25
Catarina Fashion Outlet	32,001	32.3	23.5	14.3	14.7	15,8

¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento



IGUATEMI FORTALEZA



IGUATEMI FORTALEZA	
Preço de Aquisição:	R\$ 172,505,422
Endereço:	Av. Washington Soares, 85 – Edson Queiroz – Fortaleza - CE
Ano de Entrega:	1982
Área Terreno:	190,786 m²
ABL Total:	89,889 m²
*Participação Adquirida:	9.0%
ABL Própria:	8.115 m²
Ocupação Atual:	93%
Vendas/m² LTM:	R\$ 21,527 / m²
NOI/m² LTM:	R\$ 1,553 / m²
¹ Cap Rate	7.5%
² Cap Rate – FTM	8.5%

¹Com base em NOI orçamento 2023

²Cap Rate considerando efeito do parcelamento



PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Riachuelo	5522 m²
Pão de Açúcar	5415 m²
UCI Cinemas	5300 m²
Coco Bambu – Flagship	3414 m²
Zara	2830 m²

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO¹ – R\$ MM

Imóveis	R\$/m²	2S23	1S24	2S24	1S25
Iguatemi Fortaleza	21,323	36.4	95.3	20.1	25.8

¹Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento



SHOPPING CIDADE JARDIM (VIA FII JHSF CAPITAL)



SHOPPING CIDADE JARDIM	
Preço de Aquisição:	R\$ 105,000,000
Endereço:	Av. Magalhães de Castro, 12000 – Cidade Jardim – SP
Ano de Entrega:	2008
Área Terreno:	26,919 m²
ABL Total:	37,342 m²
Participação Adquirida:	6.1%
ABL Própria:	2.262 m²
Ocupação Atual:	100.0%
Vendas/m² LTM:	R\$ 45,146 / m²
NOI/m² LTM:	R\$ 3,291 / m²
¹ Cap Rate	8.3%

PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Academia Reebok	5815 m²
Louis Vuitton	1422 m²
Hermés	354 m²
Dior	491 m²
Gucci	572 m²

¹Com base em NOI Orçamento 2023

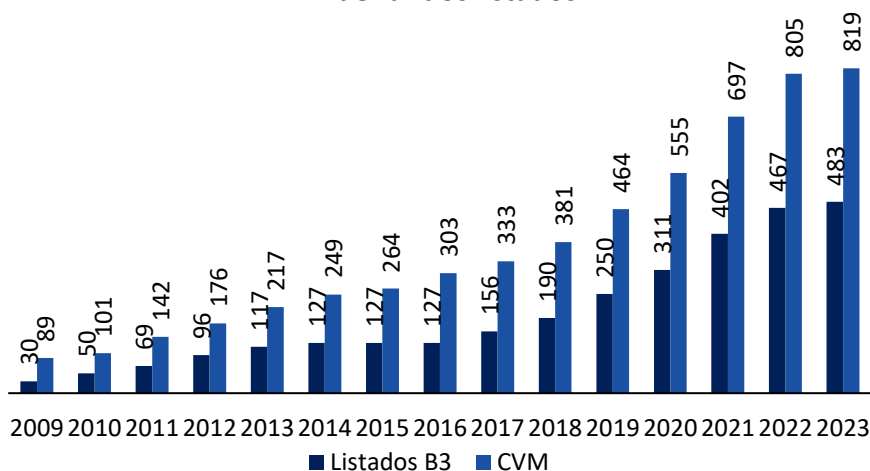
¹Cronograma de desembolso estimado, sujeito a alterações devido a *due diligence*



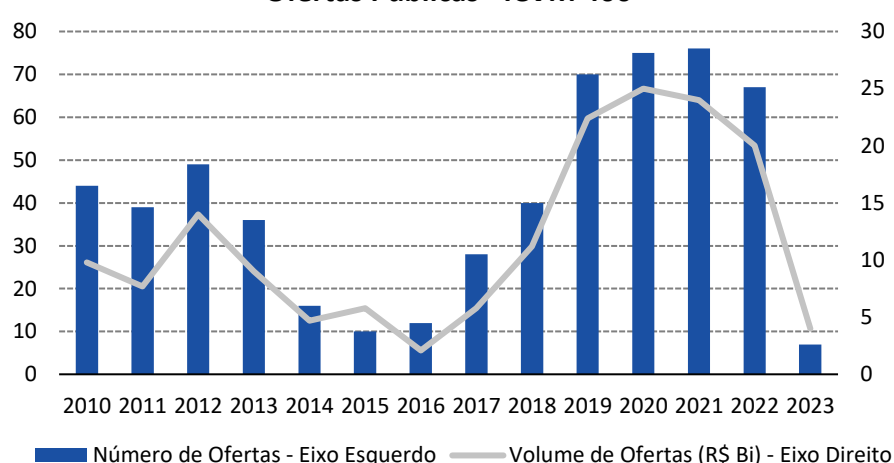
Indústria de FII



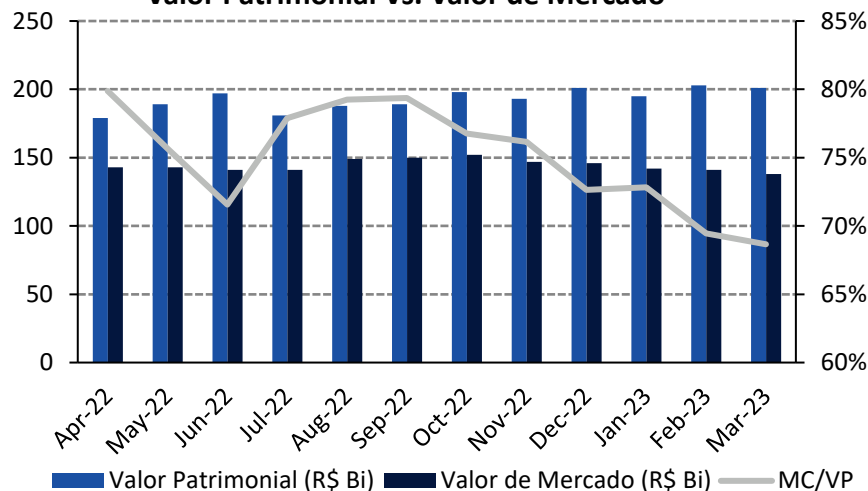
Nº de fundos listados



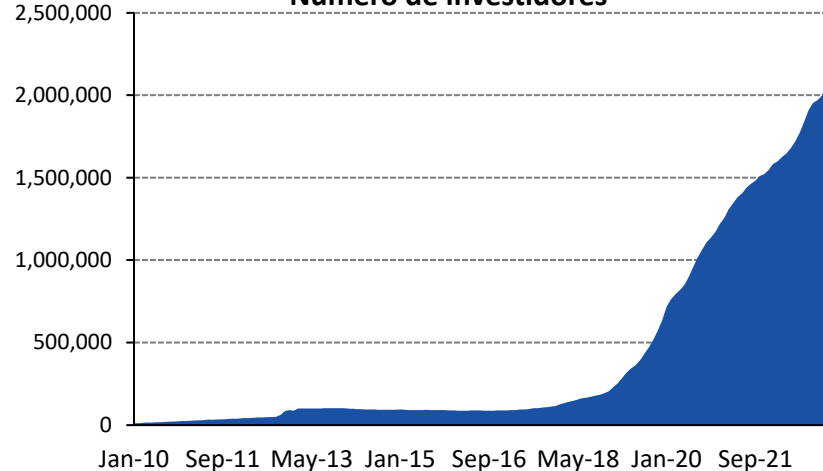
Ofertas Públicas - ICVM 400



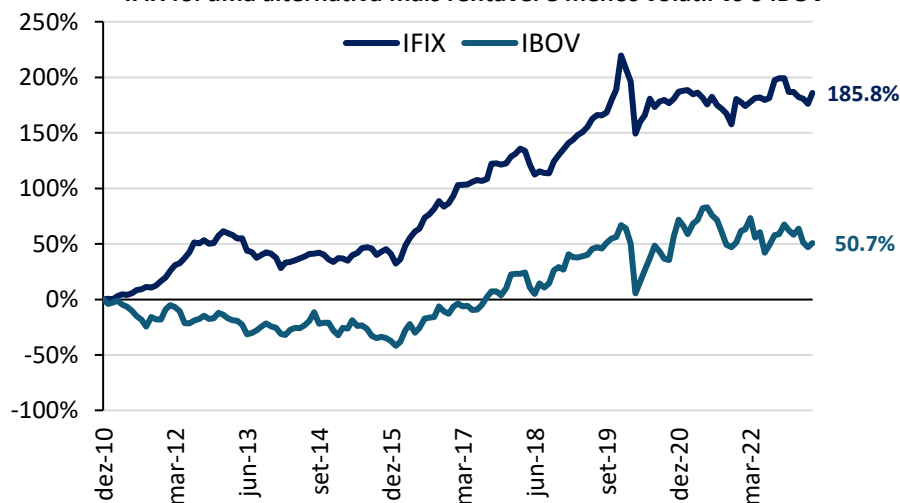
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



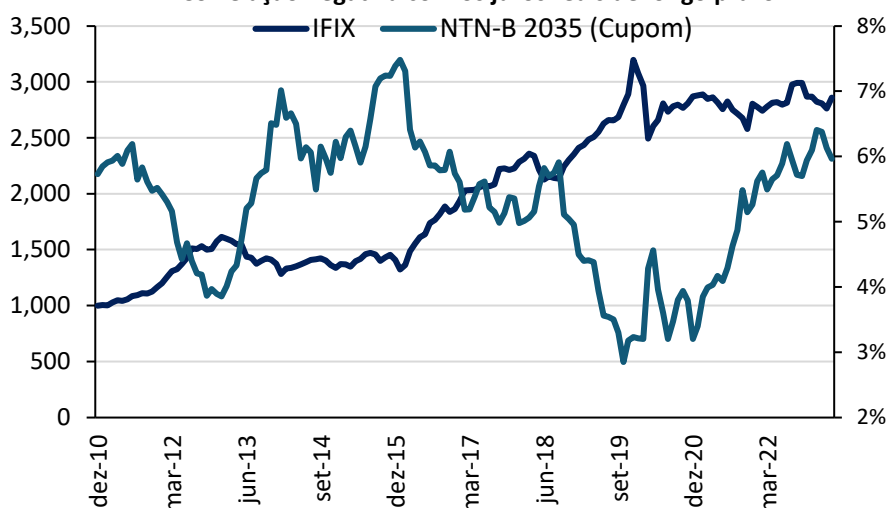
Número de investidores



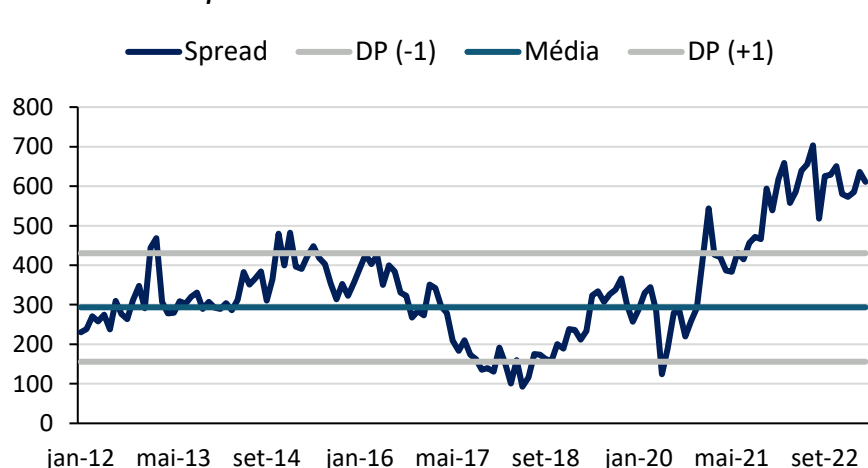
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



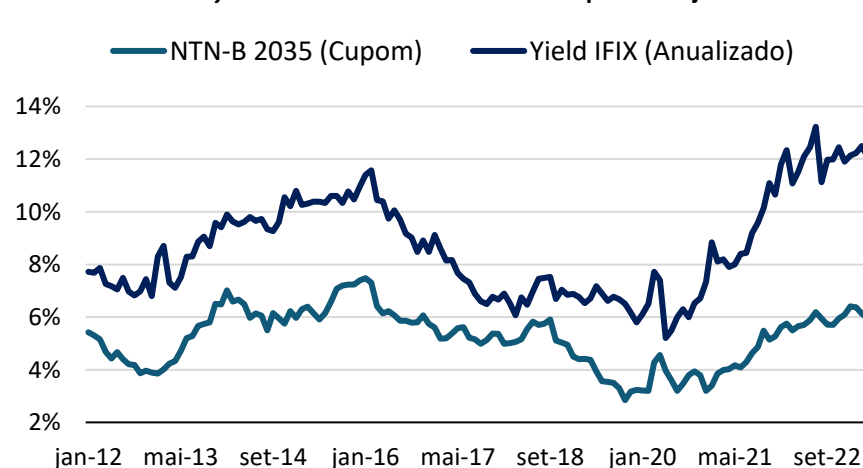
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

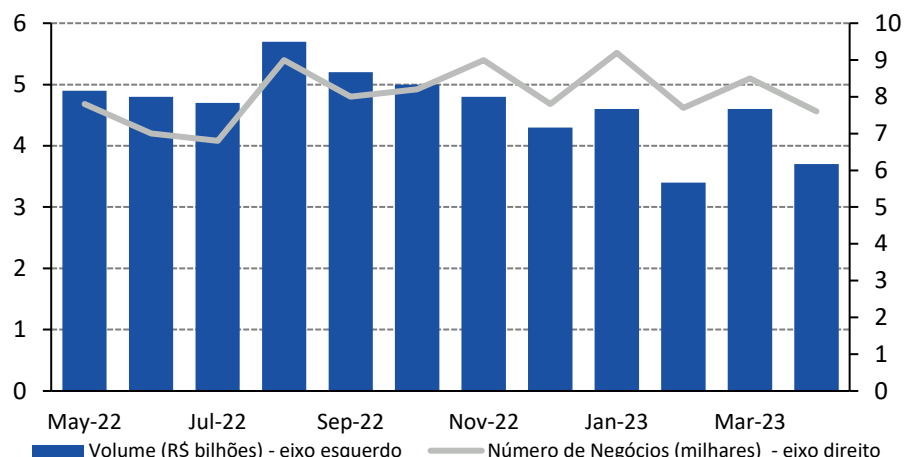


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

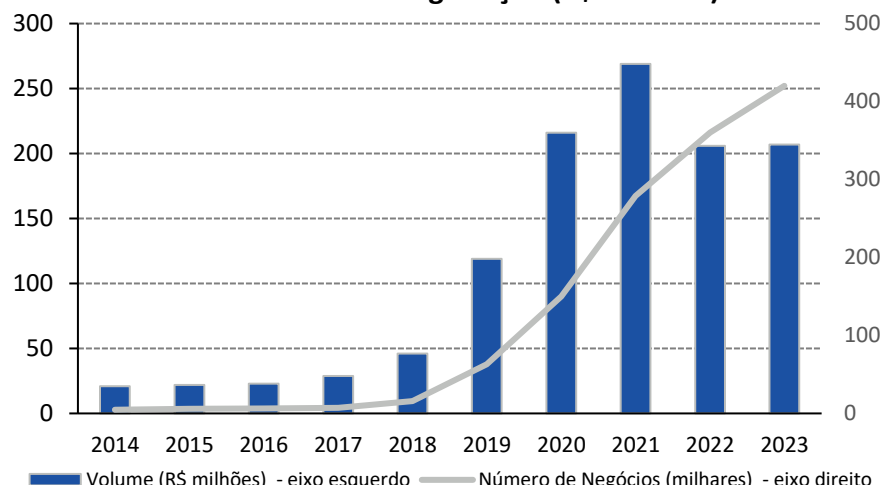


Indústria de FII

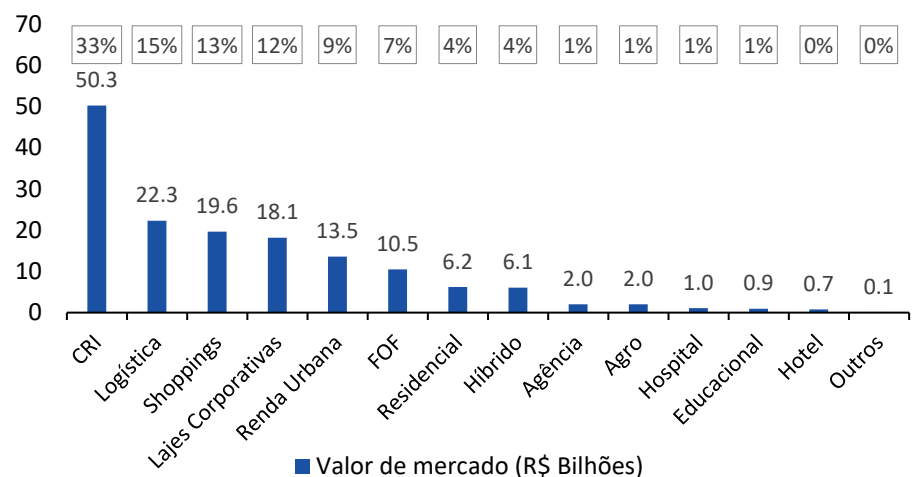
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



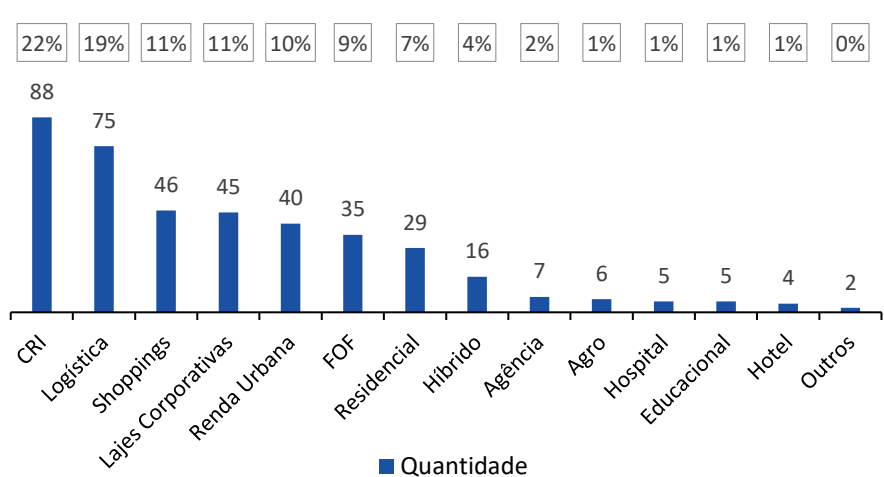
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



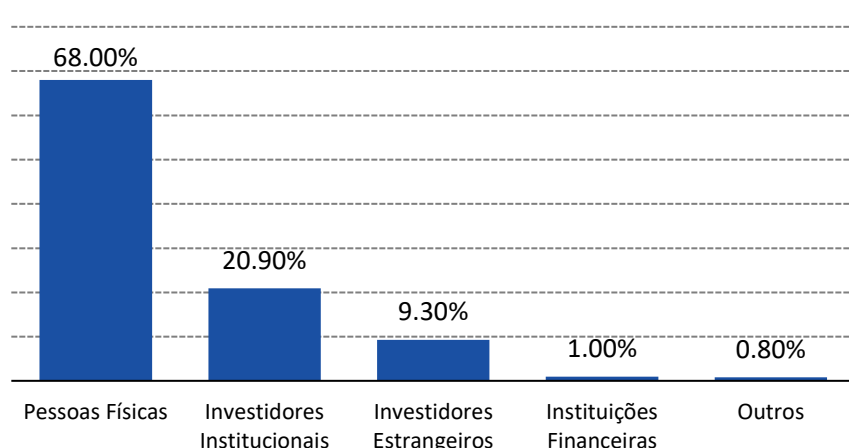
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



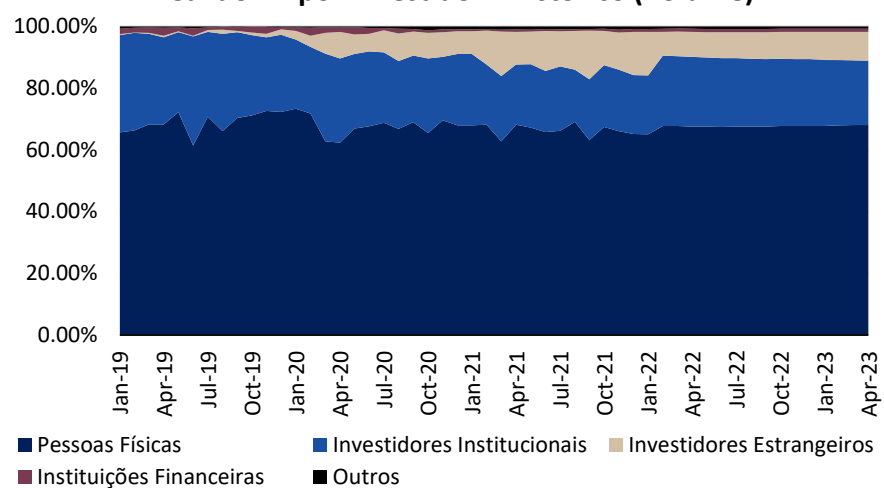
Quantidade de FIIs listados



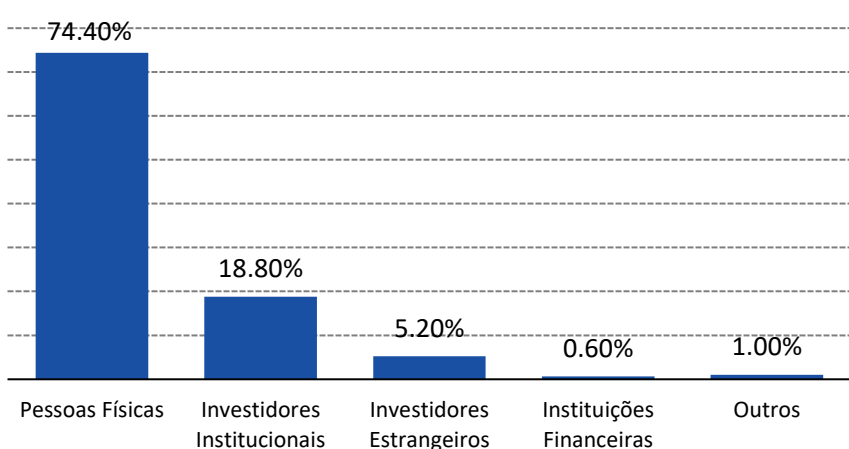
Volume Negociado (%)



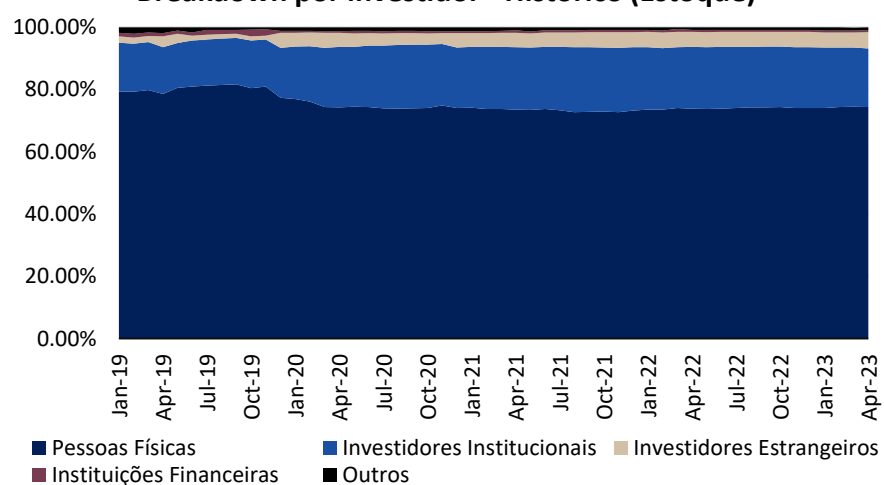
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



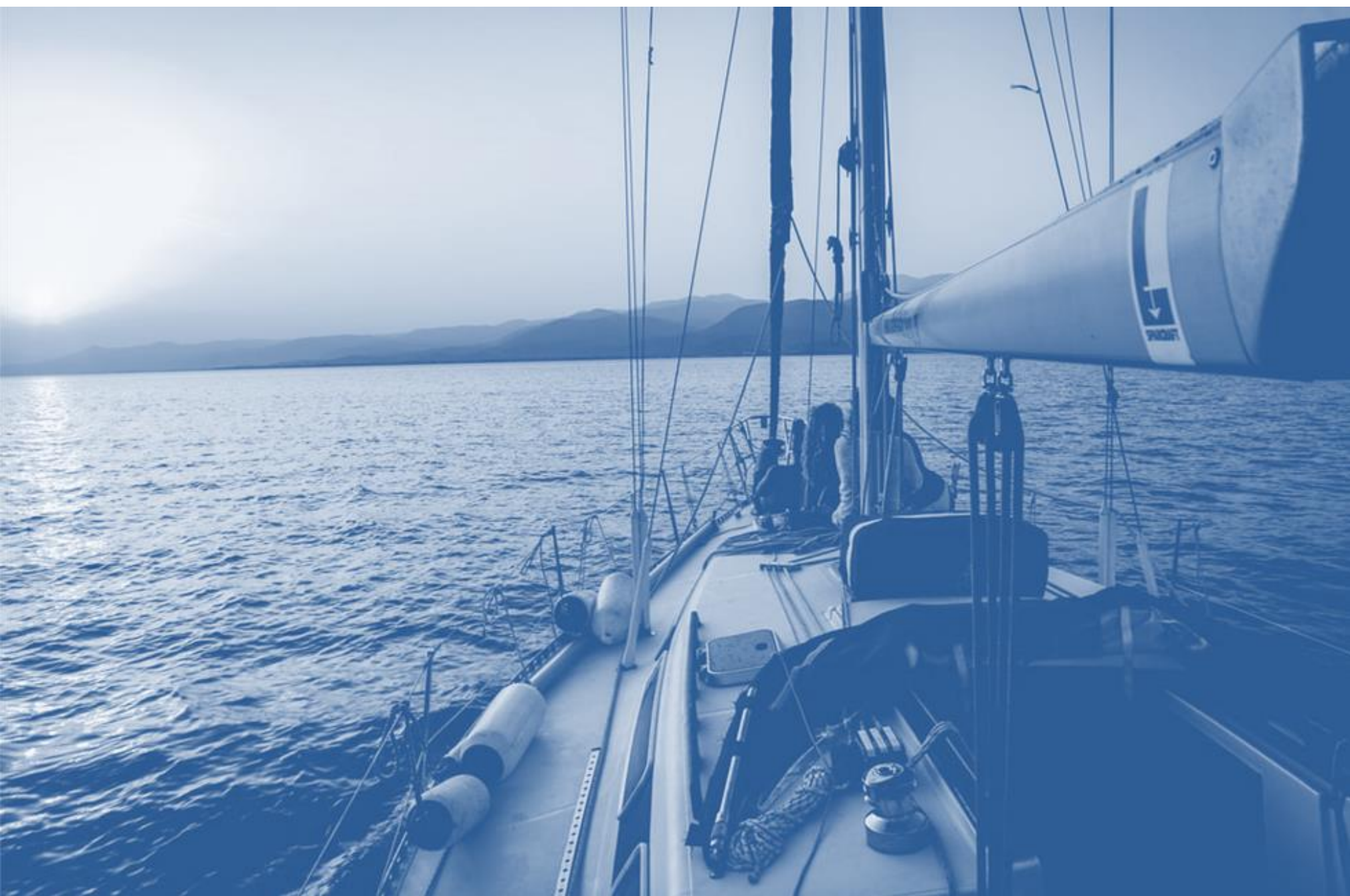
GLOSSÁRIO



Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
ICVA	Índice Cielo do Varejo Ampliado
ABL	Área Bruta Locável, área (m²) total de um imóvel disponível para locação
ABL Própria	ABL dos imóveis de titularidade do fundo, ponderada pela participação do fundo nos imóveis
IPCA	Índice de Preços ao consumidor amplo, apurado e divulgado pelo IBGE
Mix de Lojistas	Composição estratégia das lojas definida pelo administrador dos shoppings
NOI (Net Operation Income)	Resultado operacional líquido dos imóveis, representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas e aportes condominiais
SSS (SSS)	Vendas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
SSR (SSR)	Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
Vendas	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings
Taxa de Vacância	% do ABL Vago sobre o ABL total

DISCLAIMER

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 3º andar | Pinheiros
São Paulo/SP - Brasil | CEP: 01452-002
Telefone: +55 11 2853-8888
invest@capitaniainvestimentos.com.br

